



Meesters in Spaans vastgoed!

Uw Nederlandstalige advocaat én notaris als adviseur in Spanje op locatie, voor al uw onroerend goed gerelateerde transacties in Spanje, zoals:

- ✓ Koop-/Verkoopbegeleiding
- ✓ Juridische bouwbegeleiding
- ✓ Vastgoedonderneming
- ✓ Verdeling van eigendom
- ✓ Schenking
- ✓ Overdracht ouders/kinderen
- ✓ Huur
- ✓ Vergunningen
- ✓ Belastingen
- ✓ Financieringen

Contactgegevens

Costa Blanca
mr. Roeland van Passel (Abogado)
mr. Renato Zanardi (Nederlandse notaris)
 965.020.254
 info@zekerenvastgoedinspanje.nl
 www.zekerenvastgoedinspanje.nl

Nederland
mr. Judy Tromp (Toegevoegd notaris)
 0320-247394
 info@zekerenvastgoedinspanje.nl
 www.zekerenvastgoedinspanje.nl

Deze website wordt aangeboden door Hak&Rein Vos juridisch adviseurs en notarissen en Lex Foris International Law.

Recht en gezond verstand

Een veel voorkomende wijze waarop de relatie met een cliënt begint is met de vraag of ik “even” kan uitleggen hoe dat nou werkt in Spanje. In die gevallen zou ik kunnen verwijzen naar de vele artikelen die zijn te vinden over het kopen en ondernemen in Spanje. Er is gratis informatie in overvloed en ook op feestjes, in de bar, of waar het dan ook onderwerp van gesprek mag zijn, iedereen heeft wel een mening over het recht, wat je wel of wat je niet moet doen.

Dat maakt het lastig om inhoud te geven aan deze column. Ik kan me er niet toe zetten om nutteloze opsommingen van regels te produceren, of het zoveelste artikel over de wet “X” of “Y” te schrijven. Als ik dan toch de kans krijg om wat kennis en ervaring te delen, dan wil ik deze tijd niet besteden aan het herhalen waarin anderen al zijn voorgegaan. Begrijp me niet verkeerd, dat is geen uithaal naar al die auteurs die nuttige informatie publiceren, daar maak ook ik vaak dankbaar gebruik van.

Maar laten we eerlijk wezen, zelfs al zou ik al mijn juridische kennis accuraat en volledig op papier kunnen zetten, in begrijpelijke taal en met sprekende voorbeelden, dan nog zal dat geen antwoord zijn op alle vraagstukken. Elk juridisch probleem heeft bijzondere aspecten, elke zaak is anders... en het toepassen van recht is meer dan alleen de regels kennen. Het zijn geen dingen die je “even” kunt uitleggen of waar je kunt volstaan met de verwijzing naar informatiebronnen waar je de regels kunt vinden, zonder nadere uitleg. De kunst van het interpreteren van die regels is waar professionals zich onderling onderscheiden, en dat is nou juist het meest fascinerende aspect van mijn beroep, maar dat is niet of nauwelijks herkenbaar voor leken.

Kortom, ik heb het me wat moeilijker gemaakt en voorgenomen om het komend jaar in de deze column mijn kennis en ervaring met je te delen op onderdelen waar je juist niet zoveel over leest, maar die net zo praktisch of nuttig kunnen zijn.

Bijvoorbeeld de toepassing van het gezond verstand. Ondanks dat het zo voor de hand ligt dat je het gezond verstand gebruikt bij een investering, en dat je daar geen advocaat voor nodig hebt, is het in mijn ervaring toch een van de meest falende aspecten. Vreemd genoeg laten veel mensen hun gezond verstand thuis als ze in Spanje wat kopen of gaan ondernemen (Nederlanders en Belgen hebben hier overigens minder last van dan andere nationaliteiten, moet ik erkennen). Alsof ze dat hier in Spanje niet nodig hebben, of alsof ze dat hier in Spanje niet kunnen gebruiken.

“Ik ken het Spaans recht niet” is het excuus om maar slaafs met alle voorwaarden akkoord te gaan die door de Duitse verkoper worden opgelegd, of een contract te tekenen waarin een lagere prijs wordt genoemd dan daadwerkelijk is betaald, of tien duizenden euro's aan te betalen zonder enig contract. In de jaren heb ik vele problemen behandeld omdat de cliënt op het moment waarop het nodig was het gezond verstand niet had gebruikt. Kennelijk roept het verplaatsen naar een ander land een bepaalde onzekerheid op in mensen.

Welnu, les 1, als je gezond verstand tot een andere conclusie komt dan wat ze je proberen wijs te maken, dan zit je er in de meeste gevallen niet zoveel naast. Laat je dus niet misleiden door de opmerking “dat is nou eenmaal de wet” gevolgd door een vriendelijke lach en de opmerking “Spain is different” en een voorzichtig dwingende beweging in de richting waar zij naartoe willen gaan.

Spain is namelijk niet zo different als het gaat om de wet. Het recht dat hier wordt toegepast is uitgevonden door onze voorvaders, opgeschreven door de Grieken, de Romeinen en de kerk en samengesmolten en gebundeld door Napoleon, zonder dat er veel is veranderd. Het recht is geboren uit eeuwenlange toepassing van het gezond verstand in de beslechting van geschillen. Het recht is dus geboren uit ervaring in conflicten, met het doel om die in de toekomst te voorkomen. Ondanks dat het geen exacte wetenschap is mag het wel doorgaan voor een toepassing van pure logica, die op haar beurt is verstoken van nationaliteit en lokaal gebruik. Als je gezond verstand hebt, gebruik het dus, en daarmee kun je in veel gevallen de kosten van een advocaat besparen.



Roeland B.C. van Passel